

Entwurf Begründung

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“
in Tübingen – Weilheim vom 10.08.2026

1. Anlass und Ziele der Planung

Am östlichen Ortsrand von Tübingen – Weilheim sollen durch die Schaffung von Planungsrecht neue Wohnbauflächen entstehen. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bezahlbare Wohnungen für junge Menschen, Familien und seniorengerechte Wohnangebote wächst kontinuierlich. Diese Nachfrage kann nicht mehr nur allein durch die Entwicklung von innerstädtischen Flächen gedeckt werden. Mit der Außenbereichsentwicklung in Weilheim soll ein Beitrag zur Deckung des dringlichen Bedarfs an Wohnraum in Tübingen geleistet werden.

Im Bereich „Hinter den Gärten“ sollen neue Wohnbauflächen entstehen, welche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Bei der Entwicklung des Baugebiets soll das Programm „Fairer Wohnen“ zur Anwendung kommen und neben bezahlbarem Wohnraum auch Wohnraum für besondere Wohnraumbedarfe bieten.

Zur Unterstützung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat 2014 beschlossen, Außenentwicklungsflächen für Wohnungsbau nur noch dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist. Vor diesem Hintergrund wurden die Grundstücke im Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Weilheim erfolgreich im sogenannten Tübinger Zwischenerwerbsmodell durch die Universitätsstadt erworben. Dies soll der Umsetzung und der Steuerung der Vergabe der Baugrundstücke unter Berücksichtigung bestimmter Zielsetzungen dienen:

- Vermeidung von Baulücken durch Bauverpflichtungen bei Verkauf der Grundstücke
- Dämpfung des Bodenpreisniveaus
- Schaffung von 1/3 mietpreisgebundenem Wohnraum oder innovativen Wohnbauprojekten bezogen auf die Gesamtbruttogrundfläche des Plangebiets (entspricht der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen)
- Sicherstellung eines umwelt- und ressourcenschonenden Gesamtenergiekonzeptes für neu erschlossene Gebiete

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Die Auswertung der eingereichten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Weiterentwicklung des Planungsprozesses führten zu einer Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs in östlicher Richtung, um die Vegetation und Uferzone des Landgrabens durch bauleitplanerische Festsetzungen sichern zu können.

Der Landgraben wird auf einem etwa 55 m langen Abschnitt nach Osten um den, am Landgraben entlanglaufenden Wirtschaftsweg sowie die den Landgraben säumende Vegetation erweitert. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke Nr. 7354 (Ufer-/Wirtschaftsweg) und Nr. 7331 (Landgraben und Ufervegetation) Gemarkung Tübingen-Weilheim. Der genaue Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Der restliche Geltungsbereich wird entlang der östlichen Grenze ebenfalls leicht angepasst: Da die Grenze des Flurstück Nr. 7354, Gemarkung Tübingen-Weilheim, welche zuvor als Grenze des Geltungsbereichs diente, nicht überall mit dem Gewässerrandstreifen übereinstimmt und der Uferrandstreifen nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden soll, wird nun die Grenze des Geltungsbereichs als die Außenkante des Gewässerrandstreifens auf der westlichen Uferseite definiert.

Die Eckpunkte für die Baugebietsentwicklung wurden durch die Fachabteilung Stadtplanung vorbereitet und vom Ortschaftsrat Weilheim als Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs in der Sitzung vom 21. Dezember 2022 bestätigt. Im März 2023 wurde die Gemeinschaft aus den Büros LEHENDrei, Fromm Landschaftsarchitekten und dem Ingenieurbüro Bolz + Palmer mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs inkl. Versickerungs- und Retentionsflächenkonzeption beauftragt.

In enger Abstimmung mit der Fachabteilung Stadtplanung entstanden zwei Entwurfsvarianten für das Baugebiet „Hinter den Gärten“. In den Sitzungen des Weilheimer Ortschaftsrats vom 14. November 2023 und 17. April 2024 wurden die Zwischenstände vorgestellt, diskutiert und gemäß den Anregungen überarbeitet. Der vom Ortschaftsrat präferierte städtebauliche Entwurf wurde am 23. April 2024 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Weilheimer Rammerthalle vorgestellt und die Ortsöffentlichkeit zum Ablauf der Baugebietsentwicklung informiert. In der anschließend stattfindenden Sitzung des Ortschaftsrats sprach sich der Ortschaftsrat für den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans aus.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO wurde am 02. Mai 2024 gemeinsam mit dem städtebaulichen Grundsatzbeschluss vom Tübinger Gemeinderat gefasst (siehe hierzu Vorlage 117/2024). Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 31. August 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09. September 2024 bis zum 07. Oktober 2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06. September 2024 frühzeitig am Verfahren beteiligt und aufgefordert bis zum 07. Oktober 2024 eine Stellungnahme abzugeben.

Offenlagebeschluss (Erfolgt)

*Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates hat in der Sitzung am **24. September 2026** den Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ und den Entwurf der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Entwürfe für die Dauer von **XX. Monat 2026** bis **XX. Monat 2026** im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.*

*Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften i.d. Fassung von **XX. Monat 2026** wurden vom **XX. Monat 2026** bis **XX. Monat 2026** im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **XX. Monat 2026** zur Abgabe einer Stellungnahme **bis XX. Monat 2026** aufgefordert.*

Satzungsbeschluss (Nächster Verfahrensschritt – Noch nicht erfolgt)

*Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am **XX. Monat 2026** behandelt.*

3. Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am XX. Monat 2026 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom XX. Monat 2026.

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am XX. Monat 2026 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom XX. Monat 2026 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Weilheim, ein Ortsteil der Universitätsstadt Tübingen liegt im Neckartal auf 330 m Höhe und etwa drei Kilometer südwestlich der Innenstadt am nördlichen Rand des Rammerts. Weilheim liegt zwischen den Tübinger Ortsteilen Derendingen im Nordosten und Kilchberg im Westen und hat 1.455 Einwohner (Stand 31. Dezember 2025).

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Weilheims und ist von drei Seiten von Bebauung umschlossen. Nach Osten schließt der Landgraben an und trennt das Plangebiet von der offenen Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern: 378/3, 378/1, 379, 379/2, 380, 381/1, 382/1, 383/1, 384/1, 384/2, 386, 385/1, 387/1, 388/1, 389/1, 390/1, 391/1, 392/1, 393/1, 393/6, 393/7, 7354 (teilweise) 7331 (teilweise)

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke / Örtlichkeiten begrenzt:

Im Norden:	Flst. Nr. 7006/3, 188/2, 188/1, 7337, 194/4, 194/3, 194/2, 194/1, 7005/3, 193/4
Im Osten:	Flst. Nr. 7353 sowie dem Gewässerrandstreifen entlang des Landgrabens
Im Süden:	Flst.Nr. 2740/1, 7017, 2702, 2701, 7019
Im Westen:	Flst. Nr. 88/1, 89/7, 89/3, 93, 107, 101/1, 103/3, 104/1, 105/1, 106/7, 108, 111/3, 113, 7004, 118/6, 118/4, 128, 132/1, 132

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Außenbereich und in direkter Nähe zum historischen Dorfkern. Der Dorfkern ist durch historische Gehöftstrukturen entlang der Wilonstraße geprägt, welche meist aus einem Ensemble aus einem straßenzugewandten Wohngebäude, einem Wirtschaftshof und einer zurückversetzten Scheune bestehen. Die Scheunen bilden, als Zeile mit den dahinter anschließenden Nutz-/Bauerngärten und dem historischen Etterweg, als Begrenzung, einen klaren Ortsrand aus. Der Geltungsbereich „Hinter den Gärten“ schließt direkt an diese historische Ortsrandstruktur an. Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von einzelnen Schuppen/Wirtschaftsgebäuden, unbebaut und wird derzeit überwiegend als Ackerfläche und in untergeordnetem Umfang als Nutzgarten und als Weidefläche für Pferdehaltung genutzt.

Östlich wird das Gebiet vom Landgraben begrenzt, hinter dem die freie Landschaft beginnt. Nördlich und südlich schließen Ortserweiterungen aus den 1980er und 1990er Jahren an, die planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete (Norden) bzw. überwiegend Reine Wohngebiete (Süden) definiert sind. Die Wohngebiete werden überwiegend von freistehenden Einfamilien-,

Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen zwei und drei Geschossen. Die vorherrschende Dachform in der Umgebung sind Satteldächer mit rot- bis rotbrauner Dacheindeckung. Bauliche Hochpunkte befinden sich im südlich anschließenden Wohngebiet, in dem in den 1970er Jahren drei fünfgeschossige Gebäudekomplexe mit Flachdach realisiert wurden.

5. Rahmenbedingungen und Vorgaben

5.1. Regionalplan

Tübingen liegt innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart (Regionalplan PS 2.1.1 (1-2) N) und nimmt zusammen mit Reutlingen die Funktion des Oberzentrums in der Region wahr. Zudem liegt das Plangebiet in etwa 1.000 m Entfernung von einer geplanten Haltestelle der Regionalstadtbahn (Regionalplan PS 2.1.1 (7) N). Hierdurch ergibt sich aus dem Regionalplan eine Mindestdichte von 100 EW/ ha als Zielwert für den Wohnbauflächenbedarf im Flächennutzungsplan (Regionalplan PS 2.1.1 (9) Z). Im Plangebiet werden mit unterschiedlichen Gebäudetypen voraussichtlich etwa 98 Wohneinheiten realisiert. Somit wird Wohnraum für ca. 245 Einwohner geschaffen. Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 1,92 ha wird somit eine Bruttowohndichte von ca. 127 Einwohnern pro Hektar auch auf der Ebene der Bauleitplanung erreicht.

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Der Regionalplan enthält keine weiteren räumlichen Aussagen zum Plangebiet.

5.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (Stand 151. FNP-Änderung wirksam seit dem 05. Dezember 2025) wird der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich am westlichen Rand des Plangebiets, in welchem sich der denkmalgeschützte Ortsetterweg befindet, wird als Grünfläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3. Bestehendes Planungsrecht

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 2019 „Ölacker“ vom 22.08.1984 an das Baugebiet und setzt ein Allgemeines Wohngebiet für die angrenzende Bebauung fest. Das Plangebiet wird im Grenzbereich durch den Bebauungsplan Nr. 2019 „Ölacker“ minimal überlagert. Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 2014 „Ob dem Hirtenhäusle“ an, mit dem auf den angrenzenden Grundstücken ein reines Wohngebiet festgesetzt wird. Die künftige Entwicklungsfläche für das Baugebiet „Hinter den Gärten“ selbst liegt zurzeit noch im Außenbereich und schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird vom Randbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 2001-2010 „Ortsbauplan – Übersicht Weilheim“ vom 09.03.1877 überlagert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ werden durch die Pläne Nr. 2001-2010 und Nr. 2019 keine Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“, Tübingen-Weilheim werden diese überlagert und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ nicht mehr anzuwenden.

5.4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaustrukturen, welche eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglichen. Die Gliederung und Maßstäblichkeit des Baugebiets soll sich sensibel in den dörflichen Kontext einfügen, ohne die historische Gebäudestruktur zu überformen. Dabei wird grundsätzlich im Rahmen einer angemessenen und ortsverträglichen Dichte das Prinzip des flächensparsamen Bauens angewandt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der historischen Bebauung entlang der Wilonstraße und sollen zwischen zwei und drei Geschossen plus Dach ermöglichen.

Die entstehenden Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Baugebiets sind zehn Bauplätze für Doppelhaushälften vorgesehen. Diese sind überwiegend entlang des Landgrabens verortet. Da gegenüber den Rückkäufern im Rahmen des Grundstückerwerbs auch die Option auf einen Bauplatz für ein Einfamilienhausgrundstück kommuniziert wurde, sollen bei Bedarf im Rahmen der Vermarktung die beiden Bauplätze für Doppelhaushälften im WA 2.1 zu einem Bauplatz für ein Einfamilienhaus vereinigt werden können.

Neben kleinteiligen Wohngebäuden sollen auch größere Bautypologien in Form von insgesamt acht Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, in denen ein entsprechender Anteil an mietpreisgebundenem Wohnungsbau in möglichst wirtschaftlich realisierbaren Einheiten entsteht. Durch die Höhenfestsetzungen sollen die Mehrfamilienhäuser in der Regel maximal drei Vollgeschosse realisiert werden. Eine Ausnahme stellt der Bereich des Quartiersplatzes dar, wo eine größere Dichte und Höhenentwicklung der Baustruktur städtebaulich gewünscht und vertretbar ist. Um klare Raumkanten zu schaffen und dem Quartiersplatz einen adäquaten Rahmen mit quartiersprägenden Gebäuden zu geben sind punktuell Gebäudehöhen von bis zu 14,00 m (Flachdach) bzw. 16,70 m (Traufhöhe Satteldach) zulässig.

Die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) hat für die Baugebietsentwicklung in Bühl – Obere Kreuzäcker einen „Seniorenbaustein“ bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen inklusive einer Senioren WG und einer Tagespflege im Erdgeschoss geplant und gebaut. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung in den Tübinger Ortsteilen sollen vergleichbare „Seniorenbausteine“ in den anderen Baugebieten durch die GWG oder andere gemeinwohlorientierte Bauträger realisiert und damit durch eingesparten Planungsaufwand bei der Gebäudekonzeption Synergieeffekte erzielt werden. Bedarfe an Betreuungs- und Wohnangeboten für Senioren bestehen auch in Weilheim. Im Baugebiet „Hinter den Gärten“ sollen die Gebäudekubaturen des Seniorenbausteins in anderer Anordnung realisierbar sein. Daher wurden vier der Baufelder für Mehrfamilienhäuser auch mit Hinblick auf die Realisierbarkeit eines Seniorenbausteins analog Bühl – Obere Kreuzäcker konzipiert.

Zuletzt gestaltete sich die Suche nach Trägern für eine Tagespflege oder andere soziale und Pflegeangebote zunehmend schwierig, sodass die Realisierung von solchen Angeboten nicht schon im Rahmen der Aufsiedlung des Gebiets garantiert werden kann. Städtebaulich und funktional sind Pflege- und Betreuungsangebote an diesem Standort weiterhin erwünscht und sollen planungsrechtlich grundsätzlich möglich sein.

Um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnen zu ermöglichen, soll aus Kostengründen auf die Herstellung unterirdischer Parkplätze verzichtet werden. Stattdessen soll der gesamte

Parkplatzbedarf des Quartiers an drei Stellen über oberirdische Sammelparkieranlagen gedeckt werden. Die Verwaltung geht hier von einem Stellplatz pro Wohneinheit aus. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden befinden sich lediglich vereinzelte Besucherstellplätze. Damit wird auch der Flächenanspruch für parkende PKW im öffentlichen Straßenraum möglichst geringgehalten.

Durch den Klimawandel ist bereits heute eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Hitzewellen zu beobachten. Für dicht bebaute Siedlungsstrukturen mit hoher Oberflächenversiegelung bedeutet dies eine enorme Belastung. Für das Gebiet „Hinter den Gärten“ soll ein umfassendes Regenwasserkonzept im Sinne einer Schwammstadt realisiert werden: Der Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet soll nach Fertigstellung dem Abfluss des unbebauten Zustands entsprechen. Hierfür soll sämtliches, im Gebiet anfallendes Regenwasser vor Ort zwischengespeichert, versickert, verdunstet oder verwendet werden. Neben den Vorteilen für den natürlichen Wasserkreislauf reduziert sich damit auch die zusätzliche Belastung auf das bestehende Kanalsystem in Weilheim und bietet Einsparpotentiale bei der Trinkwassernutzung im Quartier. Um eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen, soll die Freiflächenstruktur als multicodierte Räume entwickelt werden z.B. mit Straßen, die als Notwasserrinnen dienen oder Retentionsmulden, die auch als Spiel- und Aufenthaltsbereiche nutzbar sind.

Zur Umsetzung der Tübinger Klimaschutzziele, sollen Voraussetzungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude soll eine möglichst gute Nutzbarkeit der Dachflächen für Photovoltaik ermöglichen und Voraussetzungen für eine dezentrale wärmepumpengestützte Wärmeversorgung geschaffen werden, die mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

Im Rahmen der Neuentwicklung ist die bestehende Verbindungsfunktion des Wiesfleckwegs zwischen dem Dorfkern und der freien Flur zu erhalten. Auch der historische Etterweg soll als Kulturdenkmal sensibel in die Neuentwicklung einbezogen und in seiner Funktion erhalten werden. Die Erschließung im Quartier soll über eine verkehrsberuhigte Mischfläche erfolgen. Insbesondere auf die Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs soll Rücksicht genommen werden. Entsprechend der Anregungen des Weilheimer Ortschaftsrats soll eine Durchquerung des Plangebiets zwar ermöglicht, gebietsfremder Durchfahrtsverkehr jedoch weitestgehend vermieden werden.

5.5. Verkehrserschließung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung über eine (verkehrsberuhigte) Mischverkehrsfläche entlang einer Nord-Süd-Achse vor. Die Erschließungsstraße schließt über die Bronnackerstraße im Norden und die Talstraße im Süden an den Bestand an. Mittig im Quartier ist ein Quartiersplatz mit einer kleinen Grünfläche und Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Die Mündungen der Erschließungsstraße in den Platzbereich sind um ca. 20 Meter in Ost-West Richtung verschwenkt. Damit soll das Passieren des Quartiers mit dem PKW möglich, aber für ortsfremden Durchfahrtsverkehr unattraktiv gemacht werden. Eine Verjüngung der Straße im südlichen Eingangsbereich zum Quartier soll die Durchfahrtsgeschwindigkeit zusätzlich reduzieren. In Ost-West-Richtung besteht bereits eine Fußwegeverbindung. Sie verbindet den historischen Dorfkern über den „Wiesfleckweg“ und Fußgängersteg über den Landgraben mit der offenen Flur. Diese Wegebeziehung wird in seiner Funktion auch in Zukunft erhalten und

kreuzt künftig die Nord-Süd-Erschließung im Bereich des Quartiersplatzes. Auch der historische Etterweg bleibt in seiner jetzigen Form bestehen und trennt das Neubaugebiet von der historischen Ortsrandstruktur.

5.6. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Baugebiet ist über die Bushaltestelle Weilheim – Rathaus an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestelle liegt etwa zweihundert Meter vom Baugebiet entfernt und kann über den Wiesfleckweg erreicht werden. Die Planungen der Regionalstadtbahn sehen einen Haltepunkt im Bereich der Alten Landstraße vor. Der Haltepunkt läge absehbar in etwa 1.000 m Entfernung.

5.7. Eigentumsverhältnisse

Zur Sicherung und Entwicklung des Gebiets „Hinter den Gärten“ (ehemals „Ölacker“) zur Wohnbaufläche, entsprechend dem Tübinger Zwischenerwerbsmodell, hat der Gemeinderat am 08. Mai 2017 eine Vorkaufsrechtssatzung für den Entwicklungsbereich beschlossen (Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet „Ölacker“ in Tübingen-Weilheim). Der Grunderwerb wurde im Mai 2018 abgeschlossen. Seither befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 393/6 und 378/1 alle Grundstücke im Eigentum der Universitätsstadt Stadt Tübingen.

5.8. Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster sind in diesem Bereich keine Verdachtsflächen aufgeführt. Es ist auch keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt.

5.9. Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst am 16. Januar 2020 eine multitemporale Luftbilddauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.10. Denkmale, Archäologie

Im Plangebiet befindet sich mit dem „Etterweg - Tübingen-Weilheim, Am Hirtenhäusle, Weilheim, "Hinter den Gärten"“ (ADAB-Nr. 99848838); ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG).

„Der Etterweg mit vollständig erhaltener Wegeführung verläuft entlang der abgegangenen Ettermauer bzw. Ortsummauerung und markiert demnach den Umfang des historischen Dorfkerns in nahezu exakter Weise. So ist die Wegeführung auch auf der württembergischen Urkarte von 1821/24 im heutigen Verlauf nachzuvollziehen. Damit besitzt der Etterweg wertvollen Quellenwert für die vormoderne Orts- und Siedlungsgeschichte Weilheims und trägt entscheidend zum authentischen Erscheinungsbild des frühneuzeitlichen Straßendorfs bei.“
(denkmale_bw Etterweg ADAB-Nr. 99848838: Mack 2022).

Nach Auskunft des Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 27.09.2024 ist der Erhalt des Etterwegs als Kulturdenkmal denkmalschutzrechtlich erforderlich. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass der Weg für die Öffentlichkeit begehbar bleibt.

5.11. Geologie

Ein geotechnisches Gutachten datiert auf den 14. Oktober 2019 mit Ergänzungen vom 26. November 2019 wurde durch das Büro für angewandte Geowissenschaften Potthoff + Brütsch Beratende Ingenieure PartGmbH erstellt.

Allgemeine geologische Verhältnisse

Der natürliche Untergrund wird unter einem schwach humosen Oberboden von bindigem quartärem Lösslehm aufgebaut, unter denen die Schichten des Gipskeupers (km1) in größeren Tiefen folgen.

Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138. Nach diesem Regelwerk kommen für Versickerungsanlagen Locker- und auch Festgesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen.

Im Untersuchungsgebiet liegt die Durchlässigkeit des anstehenden Lösslehms in einer Größenordnung von $k_f \leq \text{ca. } 10^{-7}$ m/s. Somit kommt der anstehende Lösslehm für eine Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser nicht in Betracht.

Gründung von Gebäuden

Der Lösslehm stellt einen zwar tragfähigen, jedoch kompressiblen Baugrund dar. Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt (w_n) bzw. je geringer die Konsistenzzahl (I_c) des Bodens ist. Aufgrund der weitgehend steifen bis halbfesten Konsistenz sind diese Böden aber für geringe und mittlere Lasten ausreichend tragfähig.

Weiche Böden, die nur untergeordnet festgestellt wurden, sind grundsätzlich für eine Lastabtragung nicht geeignet.

- Grundsätzlich sind in Abhängigkeit von Konstruktion und auftretenden Lasten, Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich.
- Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind. Zur Vermeidung von Setzungsunterschieden müssen daher sämtliche Fundamente in gleich tragfähigen Böden verlaufen. Weiche Böden müssen in den Fundamentgruben sorgfältig ausgeräumt und durch Magerbeton (C12/15) ausgetauscht werden.
- Weiterhin ist zu beachten, dass die bindigen Böden schrumpfgefährdet sind. Hier kann es bei nichtunterkellerten, flach gegründeten Gebäuden zu entsprechenden Schäden durch Schrumpfsetzungen kommen. Dies ist bei der Gründungstiefe der Außenfundamente zu berücksichtigen, die entsprechend der allgemein zu erwartenden Schrumpftiefe bis 1,6 m unter fertiges Gelände geführt werden müssen.
- Die zulässigen Bodenpressungen müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der Konstruktion, den Lasten und der jeweiligen Einschnittstiefe, gegebenenfalls auf der Grundlage weiterer Aufschlüsse, festgelegt werden.

- Alternativ zu einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente bietet sich in den anstehenden bindigen Böden auch die Ausführung einer Plattengründung auf einer verdichteten Schottertragschicht an.
- Bei sehr hohen Lasten ist gegebenenfalls auch an die Ausführung einer Pfahlgründung zu denken. Für eine wirtschaftliche Bemessung ist dann die Ausführung von tieferreichenden Bohrungen erforderlich.

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung ausgeführt werden. Bei der Ausführung von Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) können Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18533-1: 2017-07, Tabelle 1 für die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E („Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“) ausgeführt werden.

Sofern Dränierungsmaßnahmen nicht zulässig sind bzw. kein Anschluss an den öffentlichen Kanal genehmigt wird, müssen Abdichtungsmaßnahmen für die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E („Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser“) nach DIN 18533-1: 2017-07 ausgeführt werden. Alternativ können die Gebäude auch als WU-Konstruktion gemäß WU-Richtlinie 555 (sog. „weiße Wanne“) ausgebildet werden.

Es wird empfohlen, die Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

5.12. Landwirtschaftliche Flächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist in der digitalen Flurbilanz 2022 als landwirtschaftliche Nutzfläche der Wertstufe Vorrangflur mit einer Fläche von 1,68 ha erfasst. Landwirtschaftliche Flächen der Wertstufe Vorrangflur bezeichnen besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden). Flächen der Vorrangflur eignen sich aufgrund ihrer ökonomischen Standortgunst besonders für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst und Spargel. Flächen der Vorrangflur sind für den Landbau und für die Ernährungssicherheit unverzichtbar.

Die Planfläche grenzt in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung an bestehende Wohnbebauung an und wird durch den Landgraben nach Osten hin von der offenen Landschaft getrennt. Für landwirtschaftliche Betriebe besitzt die Planfläche aufgrund des bestehenden Wohngebietes und des nicht vorhandenen Wirtschaftswegenetz eine ungünstige Standortgunst. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, der ungünstigen Standortgunst und der bestehenden Wohnbebauung können landwirtschaftliche Belange beim B-Plan „Hinter den Gärten“ zurückgestellt werden.

5.13. Energie- und Wärmekonzept

Für das Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ soll eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Wärmeversorgung realisiert werden, die zum Erreichen der Tübinger Klimaschutzziele beiträgt. Gleichzeitig wird der Wärmebedarf der Gebäude durch den geforderten KfW-40 Standard auf ein Minimum reduziert.

Gemäß dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) verfügt Weilheim über kein ausreichendes Thermisches Potential für die Nutzung von Erdwärme.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung gibt es auch in Tübingen – Weilheim Bestrebungen ein Wärmenetz zu etablieren. Hierzu wurden bereits im Jahr 2023 eine erste Machbarkeitsstudie zur Versorgung über ein Nahwärmenetz, welches sowohl das Neubaugebiet als auch Teile des Weilheimers Ortskerns mit Wärme aus regenerativen Energien versorgt, betrachtet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ermittelt, dass der Anschluss des Neubaugebiets keine zwingende Voraussetzung für den wirtschaftlichen Betrieb eines Wärmenetzes in Weilheim ist. In den Wochen vor dem Offenlagebeschluss dieses Bebauungsplans wurde ein neuer Untersuchungslauf für das Weilheimer Wärmenetz angestoßen, die Ergebnisse hierzu stehen noch aus. Zu diesem Zeitpunkt war die Leitungsplanung für das Neubaugebiet bereits abgeschlossen und hätte zur Berücksichtigung einer Nahwärmeleitung komplett verworfen werden müssen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, wann die finale Entscheidung über ein Weilheimer Wärmenetz getroffen wird, noch wann ein solches Netz einsatzbereit wäre. Da dies entweder den Aufschub des Baugebiets auf unbestimmte Zeit oder eine teure Interimslösung für die Wärmeversorgung bedeutet hätte, wurde entschieden die eine zeitnahe Wohnraumschaffung einer netzgebundenen Wärmeversorgung zu vorzuziehen.

Somit wird die Wärmeversorgung in vielen Fällen auf eine dezentrale und individuelle Wärmeversorgung hinauslaufen. Nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind bei Neubauten mindestens 65% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Absehbar wird dies in den meisten Fällen über eine Luft-Wärme-Pumpe erreicht werden, welche idealerweise mit einem hohen Anteil von Photovoltaik-Eigenstrom betrieben wird, um die Betriebskosten und den Netzstrombedarf des Neubaugebiets zu reduzieren. Die Ausrichtung der Gebäude wurde bereits im städtebaulichen Entwurf so optimiert, dass eine gute Nutzbarkeit mit Dach-PV ermöglicht wird.

6. Umweltbelange

6.1. Zusammenfassung Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt. Die allgemeinverständliche Zusammenfassung wird im Kapitel 10 des Umweltberichts wiedergegeben.

6.2. Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist als Anhang 1 zum Umweltbericht U1 Teil der Begründung und als separates Dokument angehängt.

Planinterne Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen und im Umweltbericht in Kapitel 6 detailliert beschrieben und in der Anlage 5a „Unterlagen zum Umweltbericht – Bestands und Maßnahmenplan“ dargestellt:

- Schonender Umgang mit Böden

- Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Verdunstung (offene Retentionsmulden)
- Erhalt von Einzelbäumen
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Niederhecken
- Dachbegrünung
- Pflanzung von Feldhecken
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern am Landgraben

Durch die Maßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Nach Anrechnung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen für den speziellen Artenschutz und Biotopausgleich wurde ein verbleibender externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 137.513 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme „Krebssperren Himbachtal“ (UJE-98, 54 390 Ökopunkte) und die Maßnahmen Waldrefugium WR 27 „Kirchhau-Hint. Bängertle II“ (48.294 Ökopunkte) und Waldrefugium WR 29 „Kirchhau-Gänsfuß“ (34.829 Ökopunkte) ausgeglichen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht.

6.3. Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Informationen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzfachbeitrag vom 18. Oktober 2018 mit Ergänzungen vom 22. August 2024) in den Umweltbericht aufgenommen. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen. Im Umweltbericht in Kapitel 6 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben:

- Einschränkung der Rodungszeiten
- Beschränkung künstlicher Lichtquellen
- Vogelkollisionsschutz
- CEF-Maßnahme Nist-/ Quartiershilfen Mauersegler und Fledermäuse
- CEF-Maßnahme Anlage von Blühflächen für die Rauchschwalbe (im Plangebiet)
- CEF-Maßnahme Anlage von Blühflächen für die Rauchschwalbe (planextern)
- Schutz von Gehölzen des Landgrabens durch einen Bauzaun
- Schutz des Steinkrebsvorkommens am Baugebietsrand (planextern)
 - o Bergungsmaßnahmen
 - o Krebspestprophylaxe
 - o Steinkrebsgerechte Gestaltung von Einleitungsbauwerken
 - o Vermeidung schädlicher Einträge in den Landgraben
- Schutz des Vorkommens der Groppe und weiterer Fischarten
- Errichten von Krebssperren (planextern)

6.4. Schutzgebiete

Bei der Feldhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs handelt es sich um ein geschütztes Biotop (Biotop Nr. 175204164115 „Feldhecke entlang des Landgrabens östlich Weilheim, Gewann Hinter den Gärten“ (LUBW, o. J.-b)). Die Abgrenzung wurde an die aktuelle Kartierung der Biotoptypen im Rahmen des Umweltberichts angepasst. Östlich außerhalb des

Geltungsbereichs sind weitere geschützte Biotope kartiert, welche nicht von der geplanten Baufläche betroffen sind.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Rammert“ verläuft südlich angrenzend an die Ortslage von Weilheim in etwa 260 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“. Nord-westlich der Ortslage ist das Wasserschutzgebiet „Steinwiesen“ abgegrenzt. Es sind keine weiteren Schutzgebiete in der Umgebung ausgewiesen.

7. Starkregen

Die im Rahmen des Starkregenrisikomanagements Tübingen ausgearbeiteten Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des geplanten Baugebiets „Hinter den Gärten“ im unbebauten Zustand keine signifikanten Zuflüsse von Außengebietswasser. Damit ist das Gebiet durch seine Höhenlage bei Starkregen eher ein Entstehungsgebiet; d. h. der auf der Fläche anfallende Niederschlag sammelt sich lokal in Senken oder fließt dem Gefälle folgend aus dem Gebiet heraus. Im vorliegenden, unbebauten Zustand fließen die Abflüsse dabei in Richtung des Landgrabens oder zur Straße „Am Ölack“ hin ab.

Im Starkregenfall soll durch die Bebauung des Areals eine Verschlechterung der Überflutungssituation durch Oberflächenabflüsse zulasten der Umgebung vermieden werden. Daher wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der dazugehörigen Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung ein Gutachten zur fachtechnischen Beurteilung der Starkregengefährdung im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung „Hinter den Gärten“ beauftragt. Dieses liegt als: Gutachten Starkregen Baugebiet „Hinter den Gärten“ Tübingen – Weilheim vom August 2026 vor.

Auf Grundlage des vorhandenen Geländemodells zum Starkregenrisikomanagement für das gesamte Stadtgebiet Tübingen, wurde das Einzugsgebiet des Landgrabens abgegrenzt und separat modelliert. Anschließend wurden die Auswirkungen eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (angelehnt an einen 100-jährlichen Niederschlag) für das Gebiet vor und nach der geplanten Bebauung simuliert. Die Berechnungen wurden mit dem Modell FloodArea, einem in ArcGIS integrierten, instationären 2D-Modell zur Berechnung von Überschwemmungsflächen, durchgeführt. Das Modell ist für die Durchführung des Starkregenrisikomanagements gemäß dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ in Baden-Württemberg zugelassen.

Insgesamt wurden vier Rechenläufe zur bebauten Situation durchgeführt. Der erste Simulationslauf basiert noch auf der Grundlage des städtebaulichen Grundsatzentwurfs 2024. In den darauffolgenden Durchgängen wurden die Straßenhöhen weiter konkretisiert und die Ausformung der Retentionsmulden den Erkenntnissen aus den vorhergegangenen Simulationen angepasst. Der Simulationslauf Nr. 3 entspricht dem derzeitigen Planstand. Im Simulationslauf 3 hat sich gezeigt, dass es am nördlichen Gebietsrand zu einer leicht erhöhten Abflussspitze (+ 0,04 m³/s) beim außergewöhnlichen Starkregenereignis im Vergleich zur unbebauten Bestandssituation kommt. Hierdurch sind im Nahbereich an der Bebauung auf den Flurstücken 134/2, 134/3 und 137 leicht erhöhte Fließtiefen (+0,01-0,05 m) berechnet worden. Der Simulationslauf 4 ist ein zusätzlicher Optimierungsvorschlag des beauftragten Büros in Bezug auf die Dimensionierung der Retentionsmulden im Nord-östlichen Bereich des Geltungsbereichs. Diese wurden erhöht, um diesen Abfluss nach Norden komplett zu

unterbinden, sodass in dieser Variante die geringsten Veränderungen an der Bestandsbebauung berechnet wurden. Durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen im Gebiet konnten keine nachteiligen Veränderungen für die umliegende Bestandsbebauung nachgewiesen werden. Teilweise verringern sich die Abflüsse von der überplanten Fläche sogar. Eine endgültige Aussage über die Fließwege auf den überplanten Flächen, vor allem im Bereich der privaten Flächen, sowie die Abflusskonzentration entlang dieser kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht endgültig getroffen werden. Jedoch ist durch die Rückhaltung des Oberflächenabflusses in zahlreichen Mulden nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu rechnen.

Zudem ist laut Gutachten sicherzustellen, dass das angrenzende Gelände (Muldenoberkante) der nord-östlichen Retentionsmulde 4 (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als „RH 1“ in der öffentlichen Grünfläche „ÖG 1“ bezeichnet) nach Norden und Nordosten mindestens 336,3 m ü. NHN beträgt, um eine frühzeitige Entlastung in Richtung der Bestandsbebauung zu verhindern.

Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan vorrangig der Schaffung von Wohnraum. Daher wird für die Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke für die Realisierung besonderer Wohnraumbedarfe für Seniorinnen und Senioren im Gebiet. Außerdem zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, um in der Quartiersmitte optional die Nutzung eines Cafés oder Bäckers zu ermöglichen und eine Belebung des Quartiersplatzes zu schaffen. Ausnahmsweise sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um der Möglichkeit nach Arbeiten und Wohnen unter einem Dach gerecht zu werden. Anlagen für Verwaltungen werden ausnahmsweise zugelassen, um die Nutzung des Seniorenbausteins flexibel ergänzen zu können.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe (inklusive Apart-Hotels), Boarding-House-Nutzungen und Ferienwohnungen werden als unzulässig festgesetzt, da das Baugebiet vorrangig der dauerhaften Wohnnutzung dienen soll.

Einzelhandel

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Universitätsstadt Tübingen (beschlossen am 02.07.2020) werden Beschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erlassen.

Handwerkerprivileg:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem auf der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Es dürfen lediglich vom Betrieb produzierte Waren verkauft werden. Wobei die Großflächigkeit nicht überschritten werden darf. Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wird nur zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevante Randsortimente soll branchenübliche Ergänzungen des nicht zentrenrelevanten Nebensortiments ermöglichen, ohne, dass das Nebensortiment prägend für den Gesamtbetrieb wirkt. Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen.

„Kleine Nahversorger“

Zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung können Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zugelassen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Zur Bestimmung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Sortimentsliste der aktuellsten Fassung des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzepts zu Grunde zu legen. Hiermit sollen kleine Nahversorger für die direkte Nachbarschaft planungsrechtlich ermöglicht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Insgesamt wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Die Festsetzung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen, dient der Begrenzung der Gebäudekubatur und gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihr Umfeld und in die bestehende dörfliche Bebauung einfügt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die nach dem § 17 Abs. 1 BauNVO maximale GRZ für Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Die Orientierungswerte der GRZ gemäß BauNVO werden somit eingehalten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Orientierungswerte der GRZ gemäß BauNVO werden eingehalten.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) definiert, von um bis zu 30 cm abgewichen werden darf. Zur Festsetzung der EFH wurden die Planungshöhen für die Straßenoberkanten der angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen. Die geplante Erschließungsstraße liegt leicht über dem Bestandsgelände. Mit der Orientierung an der Oberkante der Straße und der Möglichkeit von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe um bis zu 30 cm zu abzuweichen, soll ein ausreichender Sockel im Erdgeschoss ermöglicht werden, um das Eindringen von Wasser im Starkregenfall zu vermeiden.

Betriebsbedingte Aufbauten und Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, sofern sie von den Außenwänden um 1,30 m zurückversetzt werden. Dies ermöglicht zusätzliche Flächen für die Solarenergiegewinnung, gleichzeitig wird durch diese Festsetzung ebenfalls das Erscheinungsbild des Gebäudes in einem dörflichen Maß gewahrt.

Um die Nutzung geeigneter Dachflächen als Freisitz zu ermöglichen, gilt folgende Regelung zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe: Grenzen unterschiedliche Gebäudehöhen aneinander, so kann das Dach des tiefer gelegenen Gebäudes als Dachterrasse genutzt werden. Zu diesem Zweck dürfen offen gestaltete oder transparente Absturzsicherungen (z.B. Stabgeländer) die maximal zulässige Gebäudehöhe des tiefer gelegenen Gebäudeteils um das baurechtlich notwendige Maß überschreiten.

3. Bauweise und Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Im Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht eine angemessene Durchgrünung und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden.

Im WA 2 wird für die mit „a1“ bis „a4“ bezeichneten Gebäudeteile der Doppelhäuser nach Norden eine abweichende Abstandsfläche für den Bereich der Staffelgeschosse mit mindestens 0,3 der Wandhöhe festgesetzt.

Im WA 2 wird für die mit „a1“ bis „a3“ bezeichneten Gebäudeteile nach Süden eine abweichende Abstandsfläche für den Bereich der Staffelgeschosse mit mindestens 0,3 der Wandhöhe festgesetzt. Die Staffelgeschosse und damit die baulichen Hochpunkte sind in Richtung des Straßenraums nach Westen ausgerichtet, während die Dachterrassen nach Osten auf den Landgraben blicken. Durch die Abstufung der Geschosse nach Osten entsteht ein weicherer Übergang zur offenen Landschaft sowie eine attraktive Ausrichtung der Dachterrassen. Der städtebauliche Entwurf sieht an dieser Stelle eine kompakte Doppelhausstruktur mit schmalen Gebäudefronten vor. Die leichte Reduktion der Abstandsfläche soll eine gewisse Flexibilisierung der Gebäudegrundrisse ermöglichen. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass aus der Kombination von Abstandsflächen und z.B. zusätzlichen Dämmungen, um den KfW 40 Standard einzuhalten, keine Situation entsteht, in der eine Doppelhaushälfte mit einer gut nutzbaren Gebäudebreite verhindert wird. Die Reduktion dient damit also der Schaffung von kompaktem und bezahlbarem Wohnraum.

Die Doppelhäuser im WA 2 reihen sich perlschnurartig entlang der Erschließungsstraße auf. Aufgrund der Ost-West Ausrichtung der Doppelhaushälften bleibt eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gesichert. Durch die Lage des Baufensters und der Flächen für Nebenanlagen bleibt ein Abstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze von mindestens 2,80 m gesichert. Das Mindestmaß für Abstandsflächen von 2,5 m bleibt damit unberührt.

Im WA 2.1 wird für das mit „a5“ bezeichnete Gebäudeteil nach Osten eine abweichende Abstandsfläche für den Bereich des rückwärtigen Staffelgeschosses mit mindestens 0,35 der Wandhöhe festgesetzt. Der städtebauliche Entwurf sieht an dieser Stelle ein Einfamilienhausgrundstück, welches bei Bedarf auch als Doppelhaus mit schmalen Gebäudefronten vermarktet werden kann, vor. Die Baufelder sind im Vergleich zu den Doppelhäusern im WA 2 etwas schmaler geschnitten. Die leichte Reduktion der Abstandsfläche soll eine gewisse Flexibilisierung der Gebäudegrundrisse ermöglichen. Insbesondere soll

sichergestellt werden, dass aus der Kombination von Abstandsflächen und z.B. zusätzlichen Dämmungen, um den KfW 40 Standard einzuhalten, keine Situation entsteht, in der auf dem östlichen Teilgrundstück eine Doppelhaushälfte mit einer gut nutzbaren Gebäudebreite verhindert wird. Die Reduktion dient damit ebenfalls der Schaffung von kompaktem und bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der Ausrichtung des Doppelhauses nach Süd-süd-west bleibt eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie Belüftung gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gesichert. Durch die Lage des Baufensters innerhalb des Grundstücks bleibt ein Abstand des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze von etwa 3,5 m gesichert. Das Mindestmaß für Abstandsflächen von 2,5 m bleibt damit unberührt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden den städtebaulichen Entwurf ab, sind aber nicht zu kleinteilig und eng gefasst.

Die Baugrenzen können im Erdgeschoss bis zu einer Breite von 1,5 m und einer maximalen Länge von 5m durch Vorbauten (z.B. Vordächer) überschritten werden.

In den Obergeschossen dürfen Vorbauten die Baugrenzen auf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge um bis zu 1,0 m überschreiten. Mit den Festsetzungen soll vermieden werden, dass die durch die Baufelder intendierte Straßenflucht aufgelöst wird, da einzelne Gebäude sonst in jedem Fall gezwungen wären, um die Breite der Vorbauten von den Baugrenzen abzurücken.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Breite von bis zu 6 m je Erdgeschoss Wohneinheit oder Gewerbeinheit zulässig. Diese Überschreitung wird zugelassen, da die überbaubaren Grundstücksflächen den städtebaulichen Entwurf mit seinen Gebäudekubaturen abbilden, aber Terrassen bei normalen Gebäudetiefen nur anteilig im Baufenster Platz finden können. Die volle Tiefe von 4,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der Größe der einzelnen Baugrundstücke nur in einzelnen Fällen voll ausnutzbar sein.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Gebäudestellung wird eine optimierte Ausrichtung der Gebäude angestrebt, wobei sowohl energetische Aspekte als auch städtebauliche Gründe berücksichtigt wurden. Durch die festgesetzten Firstrichtungen der Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern, und die in Richtung Osten abgestaffelten Doppelhäuser wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die bestehenden Strukturen einpassen und der Übergang zur offenen Landschaft harmonischer gestaltet werden.

6. Flächen für Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze bilden ebenfalls den städtebaulichen Entwurf ab. Da durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine ortsbildprägende Wirkung ausgeht, sind diese nur innerhalb der hierfür definierten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um zu vermeiden, dass Wärmepumpen das Erscheinungsbild der Vorgartenzonen prägen, wird festgesetzt, dass Wärmepumpen, wenn diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platziert werden sollen, mindestens einen Meter Abstand zur Grundstücksgrenze halten müssen. Den Vorgartenzonen am Quartiersplatz kommt aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmung des Quartiers zu. Daher wurden mit den mit „A-B-C-D-A“ umgrenzten Bereichen innerhalb der Vorgärten am Quartiersplatz in den Baugebieten WA 1, WA 1.1 und WA 3.1 Bereiche definiert, die frei von Wärmepumpen bleiben sollen. Wärmepumpen sind dort nur ausnahmsweise zulässig, sofern dies technisch erforderlich ist und städtebaulich verträglich ist.

7. Fläche für Stellplätze und Garagen

Die festgesetzten Flächen für Garagen, offene Stellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Carports bilden den städtebaulichen Entwurf ab. Um auf baukostentreibende Tiefgaragen zu verzichten zu können, sieht der städtebauliche Entwurf die Deckung der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser in den Gebieten WA 1, WA 1.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4.0 innerhalb von drei oberirdischen Sammelstellplatzanlagen vor. Zur Sicherung des Entwurfsgedankens wurden diese als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung dient vor allem dazu, die Stellplätze in geordneter und flächensparender Struktur unterzubringen. Gleichzeitig verbleiben dadurch an anderer Stelle größere Freiräume, die dann einer qualitätsvollen Gestaltung zur Verfügung stehen. Da die Mehrfamilienhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 1.1 als Seniorenbaustein von einem Bauträger entwickelt werden sollen, ist vorgesehen, die Stellplatzbedarfe für das WA 1.1 innerhalb der Sammelstellplatzanlage im WA 1 nachzuweisen.

Um städtebaulich nicht erwünschte lange und geschlossene Garagenzeilen in den Sammelstellplatzanlagen zu vermeiden, werden Garagen nur in den Flächen für Nebenanlagen in den Baugebieten WA 2 und WA 5 zugelassen.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die als G1 bezeichnete Fläche für Nebenanlagen wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Zulässig sind Carports (Ca), Stellplätze (St), überdachte Fahrradabstellanlagen (Fahr), Retentionsmulden sowie Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

Die Festsetzung dient vor allem darin, die Stellplätze in geordneter und flächensparender Struktur unterzubringen und bildet den städtebaulichen Entwurf ab. Gleichzeitig verbleiben dadurch an anderer Stelle größere Freiräume, die dann einer qualitätsvollen Gestaltung zur Verfügung stehen.

Auf der Fläche G1 sollen gemäß dem städtebaulichen Entwurf die Stellplatzbedarfe der beiden Grundstücke im WA 3 ganz (vrsl. je neun Stellplätze pro Grundstück) und die Stellplatzbedarfe des WA 3.1. in Teilen gedeckt werden (ebenfalls neun Stellplätze, restliche Bedarfe können auf den Flächen für Nebenanlagen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden). Es bleiben Restflächen im Bereich des bestehenden Walnussbaums, die für den Nachweis von Kleinkindspielflächen o.Ä. genutzt werden können.

9. Zufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherstellung der freiräumlichen Struktur und städtebaulichen Ordnung wird für einen Teilbereich des WA 3 entlang der Planstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Stellplätze des WA 3 sollen entsprechend der

städtebaulichen Konzeption auf der Gemeinschaftsfläche G1 mit eigener Zufahrt verortet werden. Sollte von dieser Konzeption abgewichen werden, wären Einfahrten direkt auf die Grundstücke in WA 3 grundsätzlich denkbar. Aus Gründen der Einsehbarkeit und Konflikten mit den dort festgesetzten Straßenbäume (PFG 2) ist eine Einfahrt auf das WA 3 in diesem Bereich auszuschließen.

10. Verkehrsflächen

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des Gebiets und zur Anbindung an den Bestand. Die Differenzierung der Verkehrsflächen in Fußwegeflächen, Begleitgrün und Fahrbahn erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Zudem werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Verkehrsberuhigter Bereich: Um Durchfahrtsverkehr durch das Quartier zu vermeiden und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird die von Norden nach Süden durch das Baugebiet verlaufende Erschließungsstraße als eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Fußweg: Die Fußwegeverbindung zwischen dem Wiesfleckweg und dem bestehenden Steg über den Landgraben soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Um diese Wegebeziehung auch in Zukunft zu sichern, wird die schmale Verkehrsfläche zwischen der Planstraße und dem Landgraben als eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

11. Versorgungsfläche

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Standort für eine Trafostation notwendig. Die Lage und Maße der Versorgungsfläche wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und berücksichtigt die stadtgestalterischen Anforderungen des Plangebiets. Sie befindet sich zentral im Erschließungsgebiet am Quartiersplatz. Der Städtebauliche Entwurf sieht angrenzend einen überdachten Fahrradstellplatz für das allgemeine Wohngebiet WA 3.1. vor. Mit Blick auf die exponierte Lage des Trafos bietet es sich an beide Nutzungen ggf. zusammen einzuhausen bzw. deren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

12. (Öffentliche) Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) wird mit der Zweckbestimmung „historischer Etterweg, Fläche für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen / Spiel und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Grünanlage soll die Grünstruktur entlang des Historischen Etterwegs erhalten werden. Die Grünanlage stellt ein Erholungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie für die Nachbarschaft dar. Durch die Ausformung von Retentionsmulden wird ein Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtgedankens aus dem städtebaulichen Entwurf und zur Starkregenvorsorge geleistet. Durch solch eine multifunktionale Flächennutzung unter Beibehaltung aller Vorzüge, wird der Flächenverbrauch begrenzt und klimaangepasster Städtebau zur Erreichung der klimapolitischen Ziele umgesetzt. Die Maßnahme trägt zudem der Durchlüftung des Plangebiets bei.

Die öffentliche Grünfläche (ÖG 2) wird mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz, Spiel- und Erholungsfläche sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die Grünanlage stellt ein Erholungs- und Freizeitangebot für die Bewohnerschaft des Quartiers sowie für die Nachbarschaft dar. Durch die Ausformung von Retentionsmulden wird ein Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtgedankens aus dem städtebaulichen Entwurf und zur

Starkregenvorsorge geleistet. Durch solch eine multifunktionale Flächennutzung unter Beibehaltung aller Vorzüge, wird der Flächenverbrauch begrenzt und klimaangepasster Städtebau zur Erreichung der klimapolitischen Ziele umgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche (ÖG 3) wird mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser und Erholungsfläche“ festgesetzt. Durch die Ausformung von Retentionsmulden wird ein Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtgedankens aus dem städtebaulichen Entwurf und zur Starkregenvorsorge geleistet.

Die öffentliche Grünfläche (ÖG 4) wird mit der Zweckbestimmung „Uferzone, Wirtschaftsweg und gedrosselte Regenwassereinleitung in den Landgraben“ festgesetzt. Das Entwässerungskonzept des städtebaulichen Entwurfs sieht dort die gedrosselte Einleitung von vorbehandeltem Regenwasser aus der Regenwasserkanalisation und von den Sammelstellplätzen des WA 1 vor. Durch die Festsetzung einer Grünanlage sollen sowohl der bestehende Uferwirtschaftsweg als auch der Gewässerrandstreifen gesichert werden.

Östlich des Anknüpfungspunkts der Talstraße an die Planstraße wird eine private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung „Hausgärten und Durchwegung zum Landgraben festgesetzt. Die Universitätsstadt Tübingen hat sich im Rahmen des Grunderwerbs verpflichtet zur Sicherung bestehender Abstandsflächen auf dem Flurstück Nr. 2740, Gemarkung Weilheim. eine etwa 30 m² große Teilfläche der privaten Grünfläche zu veräußern. Die restliche Fläche verbleibt vorerst im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen, um die Wegebeziehung zum Dahinterliegenden Brückenbauwerk über den Landgraben aufrecht zu erhalten.

13. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Niederschlagswasserkonzept des städtebaulichen Entwurfs sieht offene Retentionsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen vor, mit denen ein naturnaher Umgang mit Regenwasser und ein höheres Schutzniveau vor Überflutungen im Starkregenfall gesichert werden soll. Mit der Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden diese planungsrechtlich gesichert. Die Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und damit der Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasserhaushalt durch Versiegelung.

14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine zentrale Versickerung nicht möglich (siehe Kapitel 5.11). Das gesamte Niederschlagswasser (von befestigten und unbefestigten Flächen) soll über die Regenwasserkanalisation einer geplanten, unterirdischen Rückhaltung zugeführt und von dort gedrosselt in den Landgraben abgegeben werden. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe, soll die Drosselabflussspende aus dem geplanten Baugebiet mit $q_{dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ festgesetzt werden, da der Landgraben ein „eher gering wasserführendes Gewässer“ ist. Der Gesamtabfluss aus dem Baugebiet beträgt somit $Q_{dr} = 1,8 \text{ ha} * q_{dr} = 18 \text{ l/s}$. Das unterirdische Retentionsvolumen unter dem Quartiersplatz wurde für eine Überlaufhäufigkeit von $n = 0,2 /a$ definiert, damit wird der Drosselabfluss rechnerisch alle fünf Jahre bei einem Regenereignis überschritten. Um eine ausreichende Verzögerung beim Abfluss von Regenwasser aus dem Quartier in den Landgraben zu erreichen, soll eine erste Rückhaltung und Drosselung bereits dezentral auf den Privatgrundstücken erfolgen, bevor diese in den

Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die maximale Abflussspende wird analog zum Gesamtquartier auf $q_{dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ festgesetzt. Pro 100 m^2 abflusswirksame Fläche (Au) ist ein zwangsentleertes Retentionsvolumen von $2,4 \text{ m}^3$ im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Rückhaltung sind unterschiedliche Maßnahmen wie offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Zisternen oder eine Kombination aus diesen möglich. Für Grundstücksflächen (AE) $> 1.000 \text{ m}^2$ ist die Einhaltung des Drosselabflusses und die Berechnung der dafür erforderlichen Maßnahmen sowie die Ermittlung des maßgebenden Regens nach Maßgaben des DWA-A 117 nachzuweisen.

Durch die Topographische Lage und um das Gefahrenpotential bei Starkregen durch eindringendes Wasser zu reduzieren, sollen Tiefgeschosse mit Aufenthaltsräumen vermieden werden. Daher sind Abgrabungen zur Herstellung von Tiefhöfen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen unzulässig.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben dabei teilweise erhalten. Um das Schutzgut Boden zu schonen, werden wasserdurchlässige Bodenbeläge auf allen befestigten Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hierfür eignen sich z.B. Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

Beschränkung von künstlichen Lichtquellen – Landgraben

Der Landgraben und dessen Ufervegetation dienen als Leitstruktur für Fledermäuse. Durch die Beschränkung von Beleuchtungen soll diese Leitstruktur als durchgängiger Dunkelkorridor erhalten bleiben. Die Maßnahme dient der Vermeidung der Störungen von Jagd- und Transferstrecken der Fledermäuse.

Anlage von Blühflächen

Zur dauerhaften Sicherung des Fortbestandes von Nahrungsflächen der Rauchschnalbe ist ein vorgezogener Ausgleich gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zur Vermeidung von Verstößen gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erforderlich.

Im Pferdestall, welcher im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzt, wurde als Brutort für die Rauchschnalbe ermittelt. Die hofnahen Weideflächen im Geltungsbereich werden intensiv als Jagdgebiet genutzt. Durch die geplante bauliche Entwicklung des Gebiets wird die Nutzung als Pferdekoppel und damit das Jagdgebiet im Geltungsbereich absehbar entfallen. Um den Fortbestand der örtlichen Schnalbenpopulation zu sichern, wird eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig um den Verlust des Jagdgebiets auszugleichen. Hierfür sind im Umfeld, möglichst innerhalb von 500 m Luftlinie insektenreiche Blühsteifen anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Etterwegs sind Blühflächen von mindestens 380 m^2 , im Bereich der Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es ist artenreiches gebietsheimisches Saatgut zur Ansaat zu verwenden. Die Blühfläche ist jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die restlichen Blühflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden in ca. 200 m Entfernung, auf dem Flurstück Nr. 323, Gemarkung Weilheim, nachgewiesen. Zudem ist die offene Wasserfläche

des dortigen Tümpels wiederherzustellen (*siehe hierzu Umweltbericht: Maßnahme 14 V_{CEF}–Anlage von Blühflächen für die Rauch-schwalbe (planextern)*).

16. Fahr und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte LR 1 und LR 2 werden zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt. Das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht LR 3 wird zugunsten des allgemeinen Wohngebiets bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt. Zu diesem Zweck sind die Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und ergänzend zum Leitungsrecht im Bebauungsplan durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern.

Das im Bebauungsplan eingetragene Fahrrecht (FR 1) wird zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 89/7 (Scheune Gebäude Wilonstraße 165) und 393/6 Gemarkung Tübingen-Weilheim festgesetzt. Beide werden zurzeit über den geschotterten Bereich des Etterwegs auf dem Flurstück 393/7 erschlossen. Um die Erschließung bis zum Gebäude Wilonstraße 165 auch in Zukunft sicher zu stellen, wird für diesen Bereich ein Fahrrecht erforderlich.

17. Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen dienen einer qualitätsvollen und klimagerechten Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiflächen. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebietes garantieren sowie die Straßenräume städtebaulich ordnen. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO₂ gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung der versiegelten Flächen. Die Vorgaben der Pflanzgröße und Baumarten berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand und stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt werden.

Pflanzgebot (PFG 1): Einzelbäume und öffentliche Grünflächen und Stellplätze

Die Pflanzgebote für die privaten Stellplatzbereiche und öffentlichen Grünanlagen sollen eine Mindestbepflanzung der Innenhöfe und Grünanlagen gewährleisten. Insgesamt werden durch das Pflanzgebot 21 Einzelbaumstandorte im Bereich der Stellplatzanlagen und 22 Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Durch die Maßnahme soll mittelfristig eine Durch-/Eingrünung des Wohngebiets stattfinden. Damit wird eine Einbindung in das Ortsbild und somit Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft erreicht. Die Maßnahme dient zudem der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Darüber hinaus wird durch die Beschattung und Verdunstungsleistung der Gehölze eine Minderung der Erwärmung von versiegelten Flächen erreicht.

Pflanzgebot (PFG 2): Straßenbäume

Die Pflanzgebote für den Straßenraum sollen eine Eingrünung des Straßenraums gewährleisten. Um die Einsehbarkeit des Straßenraums sicherzustellen und die Voraussetzungen für ein langfristiges Anwachsen der Bäume im Straßenraum zu schaffen, sind Laubbäume als Hochstamm in Alleebaumqualität zu pflanzen. Insgesamt werden durch das Pflanzgebot 2 fünfzehn Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Maßnahme soll mittelfristig eine Durch-/Eingrünung des Wohngebiets stattfinden. Damit wird eine Einbindung

in das Ortsbild und somit Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft erreicht. Die Maßnahme dient zudem der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Darüber hinaus wird durch die Beschattung und Verdunstungsleistung der Gehölze eine Minderung der Erwärmung von versiegelten Flächen erreicht.

Pflanzgebot (PFG 3): Heckenpflanzungen entlang der Parkierungsflächen

Entlang der Gemeinschaftsfläche G1 ist auf der öffentlichen Grünfläche eine niedrige Strauchhecke aus schmalwüchsigen, heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in der Pflanzliste zum PFG 3. Durch die Maßnahme soll eine Trennung der Parkierungsflächen von der öffentlichen Grünfläche mit dem Etterweg stattfinden. Die Hecke soll zur Durchgrünung des Wohngebiets beitragen.

Pflanzgebot (PFG 4): Feldhecke am Gewässer

Im Bereich des Landgrabens sind in dem mit PFG 4 bezeichneten Bereichen eine geschlossene, freiwachsende Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt durch Verlust einer Teilfläche der Feldhecke am Landgraben. Zum Schutz des Steinkrebsvorkommens soll die Zugänglichkeit des Landgrabens durch die Hecke verhindert werden, um den Eintrag von Krebspesteregern und Trittschäden zu vermeiden.

Pflanzgebot (PFG 5): Bäume auf den privaten Grundstücken

Um eine angemessene Durchgrünung der privaten Gärten sicherzustellen, werden für die Grundstücke, welche nicht durch das Pflanzgebot PFG 1 zur Pflanzung von Bäumen verpflichtet sind, Pflanzungen von klein- bis mittelkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von min 14 -16 cm vorgesehen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume steigt mit der Grundstücksgröße. Werden im zeichnerischen Teil keine Standorte auf dem Grundstück definiert, so können die Standorte frei gewählt werden. Durch die Maßnahme soll mittelfristig eine Durch-/Eingrünung des Wohngebiets stattfinden. Damit wird eine Einbindung in das Ortsbild und somit eine Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft erreicht. Die Maßnahme dient zudem der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Darüber hinaus wird durch die Beschattung und Verdunstungsleistung der Gehölze eine Minderung der Erwärmung von versiegelten Flächen erreicht

Pflanzgebot (PFG 6): Dachbegrünung

Das Pflanzgebot PFG 6 verpflichtet dazu, Flächen welche nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. November 2022 (GBl. S. 610) für eine Solarnutzung nicht geeignet sind, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu begrünen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass möglichst alle Dachflächen entweder produktiv zur Energiegewinnung oder zur Klimafolgenanpassung genutzt werden. Eine Kombination von Gründach mit solarer Nutzung soll damit explizit nicht ausgeschlossen werden. Die Maßnahme dient der Herstellung einer Vegetationsdecke auf versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude.

18. Pflanzbindungen

Pflanzbindung (PFB 1): Walnussbaum

Der Verlust der beiden alten ineinander gewachsenen Walnussbäume wird durch eine Pflanzbindung (PFB 1) vermieden. Beide Bäume sind in großem Maße Ortsbildprägend und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes bei. Es sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Bäume zu treffen.

Pflanzbindung (PFB 2): Ufervegetation am Landgraben

Bei der Feldhecke am Ufer des Landgrabens handelt es sich um ein geschütztes Biotop (Biotop Nr. 175204164115 „Feldhecke entlang des Landgrabens östlich Weilheim, Gewann Hinter den Gärten“). Neben der Feldhecke wird der Landgraben durch einen ausgeprägten Baumbestand geprägt. Diese Grünstrukturen dienen sowohl zur Ortseingrünung als auch als Leitstruktur für einen Flugkorridor der örtlichen Fledermauspopulation im Gebiet. Mit einer Pflanzbindung für den Uferbereich sollen diese Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden.

19. Zuordnungsfestsetzungen

Die Zuordnungsfestsetzung dient dazu, dass die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durch Festsetzungen im Bebauungsplan den Eingriffsflächen verbindlich zugeordnet werden.

20. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

20.1. Dachgestaltung

Im Wohngebiet ist eine Mischung aus Flach- und Satteldächern festgesetzt. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird im Übergang zur angrenzenden Bebauung ein stimmiges Ortsbild gewährleistet. Für das Wohngebiet ist eine zurückhaltende Farbgestaltung anzustreben, daher sind neben Vorgaben einer rot- bis rotbraunen Dacheindeckung auch glasierte Materialien bei Satteldächern ausgeschlossen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten entsprechen den Regelgrundsätzen der Universitätsstadt Tübingen („Städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten“ Vorlage 537a/2021) und führen übergreifend zu einer einheitlichen ortsbildgerechten Gestaltung.

20.2. Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden grelle, fluoreszierende und stark spiegelnde Fassadenoberflächen ausgeschlossen. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebunganteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

20.3. Nebenanlagen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen getroffen. Um die differenzierte Anordnung von Nebenanlagen wie z.B. Carport-Gemeinschaftsanlagen in direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung verträglich umsetzen zu können, ist hierfür eine maximale Höhe von 3 m für Nebenanlagen festgesetzt. Die Verpflichtung zu Dachbegrünung auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden hat ökologische Funktionen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet. Durch extensive Begrünung auf nicht durch Solar- und Photovoltaik-Nutzungen belegten Dachflächen von Garagen oder Carports (siehe hierzu Pflanzgebot: PFG 6)

soll das zur Verfügung stehende Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken erhöht werden.

20.4. Solaranlagen

Es wird auf die Photovoltaik-Pflicht für alle neuen Wohn- und Gewerbegebäude verwiesen. Zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche anzuordnen, dürfen sie nicht überragen und sind unmittelbar auf dieser anzubringen. Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreissrisiken reduziert.

20.5. Werbeanlagen und Automaten

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen. Zur Sicherstellung und Wahrung dieser Nutzung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen. Außerdem sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes und des Ortsbildes nicht durch den Einsatz von ungeregelten Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

20.6. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung einer Substratschicht über unterirdischen Anlagen sollen die natürlichen Bodenfunktionen gesichert werden.

20.7. Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in offener Bauart, z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen und ebenso geschnittene freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen und Holzzäune zulässig. Diese Regelungen ermöglichen, dass optisch verträgliche und im weitesten Sinne natürliche Einfriedungen entstehen.

21. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Erläuternde Hinweise und Normen sowie die nachrichtlichen Übernahmen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

22. Städtebauliche Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von **1,92 ha** und lässt sich wie folgt aufteilen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	13660 m ²	71%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2080 m ²	11%
Öffentliche Grünfläche	ca.	3320 m ²	17%
Private Grünfläche	ca.	90 m ²	0,5%
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	40 m ²	0,2%
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	70 m ²	0,4%